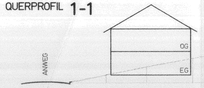
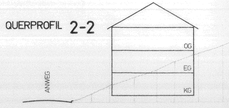
Bebauungsplan „IM SONNENHANG"

Ortsgemeinde OBERHEIMBACH

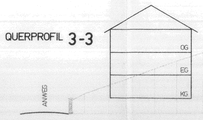
QUERPROFIL 1-1



QUERPROFIL 2-2



QUERPROFIL 3-3

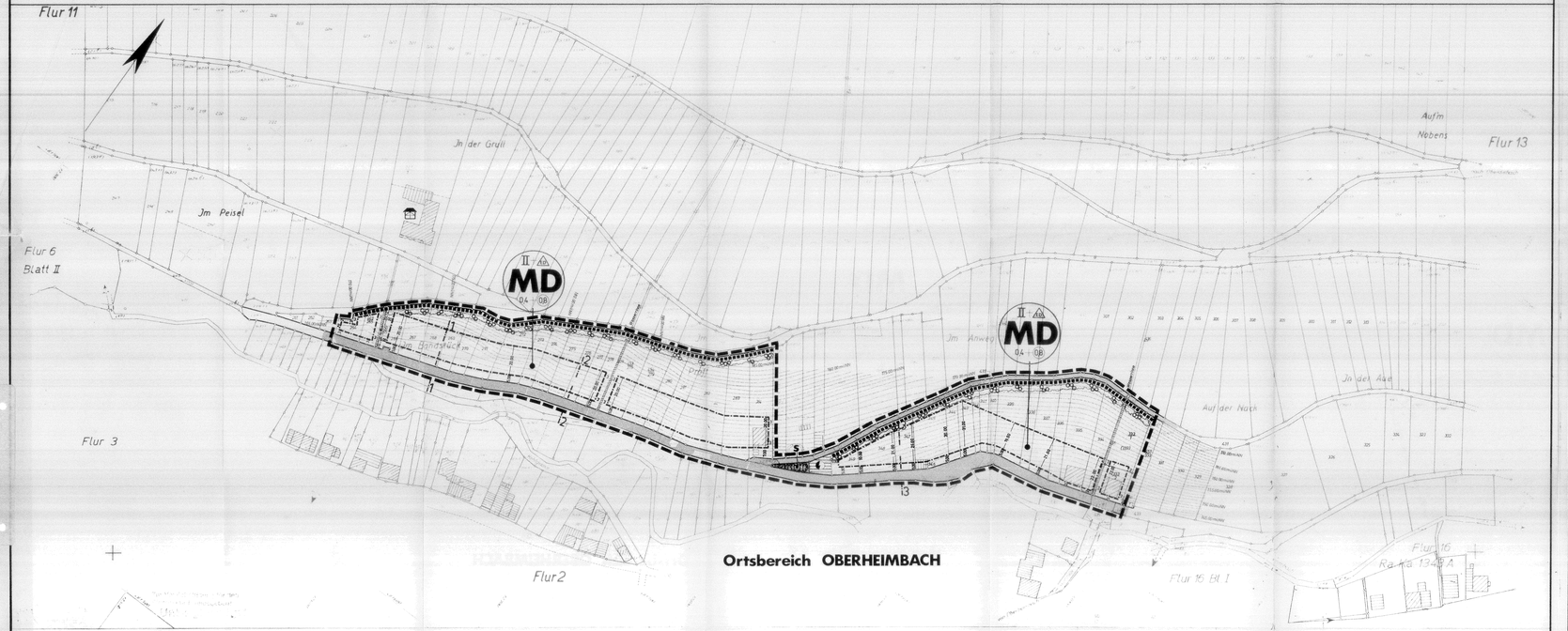


TEXTFESTSETZUNGEN zum Grünordnungsplan

Pflanzschema M 1: 100

1	9	9	9	5	5	5	5	6	5	6	7	7	7	7			
2	9	9	1	1	5	5	4	6	6	3	3	7	7	7			
3	8	8	1	6	6	4	4	10	10	3	5	5	5				
8	8	8	8	6	6	6	10	10	10	10	5	5	5				

1 – ACER CAMPESTRE – Feldahorn
2 – CARPINUS BETULUS – Hainbuche
3 – PRUNUS SPINOSA – Schlehe
4 – CORYLUS AVELLANA – Hasel
5 – CORNUS SANGUINEA – Roter Hartriegel
6 – LIGUSTRUM VULGARE – Liguster
7 – LONICERA XYLOSTEUM – Heckenkirsche
8 – VIBURNUM LANTANA – Woll. Schneeball
9 – ROSA CANINA – Hundsrose
10 – ROSA RUBIGINOSA – Weinrose



SATZUNG der Ortsgemeinde OBERHEIMBACH

für den Bebauungsplan „IM SONNENHANG"

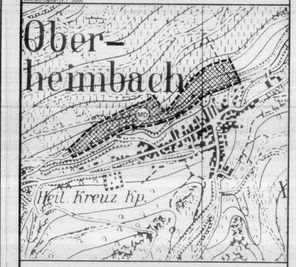
Nach Beschluß des Ortsgemeinderates OBERHEIMBACH vom 19.09.1984 wird auf Grund des § 1(3) und des § 2(1) sowie des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl.I S. 2256, 3617) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsentscheiden im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl.I S. 949) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15.09.1977 in Verbindung mit den § 92 Abs. 25 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (Gem.) vom 14.12.1973 (GVBl.S. 419, BS. 2020-1), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 21.12.1978 (GVBl.S. 770) und des § 6(2) BBauG in Verbindung mit § 120 (4.) Landesbauordnung Rheinland - Pfalz (LBauO) vom 27.02.1974, (GVBl. S. 53, BS. 213-1) und des § 12 (1) BauG folgende Satzung erlassen, die mit Genehmigung der Kreisverwaltung MAINZ - BINGEN vom 22.01.1985 hiermit bekanntgemacht wird:

i. d.F. vom 20.07.1982 (GVBl.S.256.)

§ 1: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke in der

Flur 12 Nr. 264, 440/265, 450/265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 275, 277, 278, 279, 429, 453/279, 454/279, 280, 281, 282, 283, 284, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 368, 367, 368, 369, 637 teilweise Nr. 638, 633, 635, 636, 639

Übersichtsplan M 1: 5000



§ 2: Bestandteile der Satzung sind: 1. Die Bebauungsplanurkunde i. Lagegrün i. 2. Die zur Planurkunde gehörenden TEXTFESTSETZUNGEN 3. Die Festsetzungen zur Grünordnung und Bepflanzung – der Grünordnungsplan – mit Lageplaneintragungen und Pflanzschema.

§ 3: Der Bebauungsplan „IM SONNENHANG" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

OBERHEIMBACH, den

Ortsgemeinde OBERHEIMBACH

Ortsbürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

		Einzelhaus	Doppelhaus je Hälfte
BAUGRUNDSTÜCKE	– Mindestgröße	320 m²	280 m²
■ gem. § 9(1) 3 BBauG	Mindestbreite	16 m	14 m
	Mindesttiefe	20 m	20 m

GARAGEN
■ gem. § 9(1) BBauG
i. v.m. § 12 BauNVO

– Garagen gem. § 12 BauNVO sind in Bauweb in den Nachbargrenzen oder in den Baukörpern zulässig. Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze sollen in einer Flucht und Höhenlage errichtet werden. Die Schlageinfahrt dürfen die Garagen nicht in den Straßenbegrenzungslinien überschreiten.

NEBENANLAGEN
■ gem. § 9(1) BBauG
i. V.m. § 14 BauNVO

– Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

BODENSCHUTZ

– Für historische Bodenfunde besteht Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

GEBÄUDESTELLUNG
■ gem. § 9(1) 2 BBauG

– Die Gebäudestellung soll die Giebel- oder Traufstellung zur Straße mit einer Hauptfirstrichtung in etwa parallel oder senkrecht zur Grundstückszufahrt/Straßenrand angeordnet werden.

HÖHENLAGE
■ gem. § 9(1) 1 BBauG
i. V.m. § 9(2) 3 BBauG

– OKF - EG bzw. OG Oberkante Fußboden Erdgeschoß bzw. Obergeschoß (siehe Querprofil) max. 0.50m über dem bergseitigen Gelände, gemessen an der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeecke ist ausnahmsweise bis auf eine Höhe von 0.50m unterhalb der Fußbodenhöhe des unterliegenden Geschosses zulässig.

BAUGESTALTUNG
■ gem. § 9(1) 4 BBauG i. V.m. § 111 LBauO

DACHFORM

– Satteldach, Pultdach. FASSADEN Ausführung in Putz, Verblendung oder Verkleidung, Sichtbeton oder Verscheerung, keine Blech- oder Kunststoffputzten

DACHNEIGUNG

– a) 20° – 35° bei I-2 Vollgeschossen – SOCKELGESCHOSSE sind als Vollgeschosse in genehmigen in aufgehenden der talseitigen Ansichtsfläche dem Erd- Hauerwerk (ES+SG/OG) (Wohn)geschoß hinsetzenmäßig in der b) 35° - 45° bei ausgebauten Dachgeschoß als Vollgeschoß (ES+DG) Gliederung und Ausführung entsprechend dem Hauptgeschoß. WERBEANLAGEN nur für Eigenbetrieben zulässig jedoch nicht in Blumen, Büdonen, Kiosken, Schaufenstern und nicht auf freistehenden Werbetafeln.

DACHAUFBAUTEN (Gauben) – nur bei b) zulässig auf max. 1/3 der Dachlänge

DREMPEL (Traufseite) – nur bei b) max. 0.75m hoch, gemessen von OK Dachgeschoßfußboden bis UK-Hauptlatte (Fußpfette)

DACHEINDECKUNG – dunklen, naturschieferfarbenes Material, keine naturfarbenen und grellfarbigen Welzobestzementplatten.

EINFRIEDIGUNGEN
■ gem. § 9(1) 4 BBauG i. V.m. § 123 (1) LBauO

– Straßenseitig sind Einfriedigungen als Holz- oder Metallzäune bis max. 0.80m Höhe, Natursteinmauern als Sockel, auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis max. 1.50m Höhe zulässig.
Gem. § 42 Nachbarrechtsgesetz müssen Einfriedigungen entlang landwirtschaftlich genutzter Wege und Grundstücke 0.50m zurückgesetzt werden.

VORGÄRTEN
■ gem. § 9(1) 25 a BBauG

– sind zwischen dem Straßenrand und der vorderen Baufluchl als Ziergarten oder Grünfläche anzulegen, soweit sie nicht als Zugang, Zufahrt oder Aufstellplatz genutzt werden.

BEPFLANZUNG
■ gem. § 9(1) 25 b BBauG

– sind von sichtbehinderten, geschnittenen Anpflanzungen, Einfriedigungen und Aufbauten über 0.70m Höhe freizuhalten.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG – Dorfgebiet (MD)
■ gem. § 5 BauNVO

BAUWEISE
■ gem. § 22 BauNVO

– offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
■ gem. §§ 16, 18, 20 BauNVO

– Höchstzahl der Vollgeschosse 2, als Höchstgrenze
– Grundflächenzahl – GRZ 0,4
– Geschoßflächenzahl – GFZ 0,8

ÜBERSCHREITUNGEN
■ gem. § 23 (3) BauNVO

– Balkonplatten dürfen gem. § 23 (3) BauNVO bis 2.00m vor die straßenseitige Baugrenze ragen.

GRUNDORDNUNG
■ gem. § 9(1) 25 a BBauG

– Vorhandener Obstbaumbestand ist außerhalb der Gebäudegrundrisse bis zum Abstand von 5.00m zu erhalten. Auf jedem Grundstück ist nach Möglichkeit ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

Baugesetzbuch BBauG – Bundesbaugesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
BauNVO – Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
Bauordnungsrecht LBauO – Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974, (GVBl. S. 53) i. d. F. vom 20.07.1982 (GVBl. S. 256.).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

PLANUNTERLAGE – Es wird bescheinigt, daß in der Planunterlage die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie die vorhandenen baulichen Anlagen und die Verkehrsflächen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen und den Anforderungen des § 11 (2) der Planzeichenverordnung entsprechen. Stand vom 23.11.84

BINGEN, den

Katasteramt BINGEN

GELÄNDEHÖHEN – wurden örtlich aufgenommen und kartiert im Auftrage von dem PLANUNGSBÜRO DIPL.ING. ROEDEL, 5410 HÖHR - GRENZHAUSEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS – gem. § 2(1) BBauG durch Ortsgemeinde (Gemeinderat vom OBERHEIMBACH bekanntgemacht am 17.08.1983 OBERHEIMBACH, den 25.09.1984

Ortsgemeinde OBERHEIMBACH

Ortsbürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG – und weiterer Träger öffentlicher Belange gem. § 2(5) BBauG in der Zeit vom 18.09.1983 bis 30.10.1983

BÜRGERBETEILIGUNG – gem. § 2a (1,2) BBauG am 15.04.1984 OBERHEIMBACH, den 25.09.1984

Verbandsgemeindeverwaltung BINGEN-LAND

Ortsgemeinde OBERHEIMBACH

Ortsbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG – gem. § 2(6) BBauG wurde von Seiten des OBERHEIMBACH und erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.02.1984 in der Zeit vom 16.02.1984 bis 16.03.1984

OBERHEIMBACH, den 25.09.1984

Ortsgemeinde OBERHEIMBACH

Ortsbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS – gem. § 10 BBauG durch Ortsgemeinde (Meerat) von OBERHEIMBACH gefaßt am 19.09.1984

OBERHEIMBACH, den 25.09.1984

Ortsgemeinde OBERHEIMBACH

Ortsbürgermeister

GENEHMIGUNG – gem. § 11 BBauG mit Verfügung vom 22. Jan. 1985 durch die Kreisverwaltung MAINZ - BINGEN

MAINZ, den 22. Jan. 1985

Kreisverwaltung MAINZ - BINGEN

INKRAFTGETRETEN – und rechtsverbindlich geworden durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung, deren Bekanntmachungsorgan sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung am 19.04.1985

OBERHEIMBACH, den 24.04.1985

Ortsgemeinde OBERHEIMBACH

Ortsbürgermeister

(Formerk über etwaige Bekanntmachung siehe Ausfertigungsvermerk)

GRÜNORDNUNG und BEPFLANZUNG bearbeitet von:
INGENIEURBÜRO HEUSSEL
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
LAHNSTEIN TEL 02621-50581 - BLUMENPFAD 29

PLANZEICHENERKLÄRUNG

MD Dorfgebiet

II – Zahl der Vollgeschosse 2, als Höchstgrenze

04 – Grundflächenzahl

08 – Geschoßflächenzahl

SG – Sockelgeschoß, als Vollgeschoß
EG – Erdgeschoß
OG – Obergeschoß
DG – Dachgeschoß, als Vollgeschoß

■ – planungsrechtliche Festsetzung

● – bauordnungsrechtliche Festsetzung

▲ – Hinweis

– Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

– Straßenbegrenzungslinie mit Straßenbegrenzungslinie

– Baugrenze

öffentliche Grünfläche

Gestaltung als Natursteinmauer (2.00 x 0.50 m)

Wasserabflußrinne

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen für Weingut "SONNENHANG" (Wasser, Kanal, Strom), 2.00 m breit

Linien für Versorgungsanlagen

Elektrokiosk (Trafo)

Laubbaumhochstamm Anpflanzung

GRÜNORDNUNGSPLAN:
Bindung für die Erhaltung von Bewuchs (ERH. Grünf.)

Pflanzgebot gem. Schema

KATASTER
Bestehendes Wohngebäude
Bestehendes sonstiges Gebäude
Bestehende Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Geländehöhenlinie

Nach Erlassung der Vermahnung und der Rechtsgrundlagen wurde die Genehmigung erneut in Amtsblatt am 17.12.1986 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan rückwirkend zu Zo.03.1986 erneut in Kraft tritt.

6511 Oberheimbach, den 28.12.1986
Verbandsgemeinde Oberheimbach
Ortsbürgermeister

S – Sichtdreieck

2. FERTIGUNG

Bebauungsplan
„IM SONNENHANG"
Ortsgemeinde OBERHEIMBACH
Verbandsgemeinde BINGEN - LAND ○○○ Kreis MAINZ-BINGEN

Dieser Plan ist durch das Urheberrechtsgesetz geschützt.

Ungef. MASSTAB 1:1000

Datum	30.03.1983
Nummer	18 (06/03-83)
Gezeichnet	Schr
Bearbeitet	RO

BAULEITPLANUNG - ERSCHLIESSUNG - VERKEHRSTECHNIK
PLANUNGSBÜRO DIPL.ING. E. ROEDEL
AUF DER HAIDE 6 ○○○ TELEFON (06771) 2 12
5410 HÖHR - GRENZHAUSEN